

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan " Am Schradfeld"
der Gemeinde Vollbüttel, Kr. Gifhorn

I.

Allgemeine Begründung

In der Gemeinde Vollbüttel besteht ein größerer Bedarf an Baugrundstücken für Kleinsiedlungen und für Wohnungen des sozialen Wohnungsbaues. Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt. Der Plan ist auf die Errichtung von ca. 24 Wohnungen, einschl. Einliegerwohnungen, abgestellt und deckt den Wohnbedarf für voraussichtlich 5 Jahre. Das Gelände ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohngebiet ausgewiesen.

II.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schreibt ein Kleinsiedlungsgebiet vor, und zwar in eingeschossiger offener Bauart. Die Grundflächenzahl (Grundfläche) darf 0,2 nicht überschreiten. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Geschoß festgesetzt.

III.

Besondere Merkmale

- a) Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- b) Zur L II O 51 dürfen von den Wohngrundstücken keine direkten Zufahrten angelegt werden.
- w) Der Ausbau der Dachbodenräume zu selbständigen Wohnungen in den eingeschossigen Wohnhäusern ist zulässig.
- d) Die Trink- und Brauchwasserversorgung muß durch Anschluß an die zentrale Gemeindewasserversorgungsanlage erfolgen, sobald diese fertiggestellt ist. - Bis dahin sind Brunnen zulässig. Die Schmutzwässer sind in vorschriftsmäßigen Hauskläranlagen mit einem nutzbaren Inhalt von mindestens 5 cbm für ein Einfamilienhaus und 8 cbm für ein Zweifamilienwohnhaus zu klären und über die vorgesehene Regenwasserkanalisation abzuführen. Diese Abwässerbeseitigung gilt bis zur Fertigstellung einer Abwasserkanalisation. -

Stalljauche pp. ist in wasserdichten Gruben zu sammeln und landwirtschaftlich zu verwerten.

IV.

Städtebauliche Werte

a) Das Plangebiet hat eine Größe von ca.	2,45 ha
b) Verkehrsflächen, Grünflächen usw. haben	0,10 ha
c) Das Nettobauland beträgt mithin	2,35 ha
davon bereits bebaut	-
d) Für die Bebauung noch zur Verfügung stehendes Bauland	2,35 ha
e) Bei einer Geschosflächenzahl von 0,2 beträgt die zulässige Geschosfläche	0,47 ha
f) Bei einer Geschosfläche von 100 qm je Wohnung können errichtet werden	47 WE
Vorhanden sind	-
Die Gesamtzahl der Wohnung beträgt mithin	47 WE

Besiedlungsdichte:

47 WE x 3,5 Personen = 165 Personen
 = 70 Personen je ha/Nettobauland

bei voller Ausnutzung der festgesetzten Geschos-
flächenzahlen.

Voraussichtliche tatsächliche Besiedlungsdichte:

16 Gebäude x 1,5 = 24 WE x 3,5 = 84 Personen
= rd. 36 Einwohner je ha Nettobauland.

V.

Bauordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgelegten Straßen und Plätze die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn auf Grund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, gemäß der §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. des BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

VI.

Kosten der Durchführung des Planes

Im Plangebiet sind Straßen, Wege und Plätze mit einer Gesamtfläche von ca. 1050 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 30,-- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und die Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von 31.500,-- DM.

Nach den Bestimmungen des BBauG muß die Gemeinde von dem Erschließungsaufwand mindestens 10 % selbst tragen. (§§ 128 u. 129 BBauG).



Vollbüttel, den 21.11.....1962

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektor

S a t z u n g
zur Aufstellung des Bebauungsplanes
"Am Schradfeld"
in der Gemeinde Vollbüttel, Kr. Gifhorn

Auf Grund des § 6 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. 3. 1955 (Nds. GVBl. S. 55) und der §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBL. I 1960 S. 341) hat der Rat der Gemeinde Vollbüttel am 24. 11. 1961 beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan "Am Schradfeld" mit dem Datum vom 20.11.1961 wird zur Satzung der Gemeinde Vollbüttel erklärt. Er setzt durch Zeichen und Text die städtebauliche Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches fest.

~~Die Begründung des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Planes.~~ Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 2

Art und Maß der baulichen Nutzung.

Der Bebauungsplan sieht ein Kleinsiedlungsgebiet in offener eingeschossiger Bauweise vor. - Zulässig sind Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlungen.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,2 festgesetzt.

§ 3

Für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt § 31 BBauG.

§ 4

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung und des Ortes und der Zeit seiner öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.



Vollbüttel, den 25. 11......1962

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektor

BITTE WENDEN

Genehmigt

gem. § 11 des Bundesbaugesetzes
vom 23. 6. 60

Auflagen nach Maßgabe der
Genehmigungsverfügung
von heutigen Tage.

Lüneburg, den 11. Mai 1964

Der Regierungspräsident
Dezernat für Städtebau und Ortsplanung

Az.: Tc/H 4059 Gi 123/I

Im Antrage:



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

PLATE NUMBER